

GEMEINDE PERKAM

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 2
zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „Straubinger Straße“

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 03.09.2018

Verfahrensträger:

Gemeinde Perkam

VG Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain
Tel.: 09429-9401-0
Fax: 09429-9401-26
Mail: info@vgem-rain.de
Web: www.vgem-rain.de

Perkam, den 03.09.2018

Hubert Ammer
1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den 03.09.2018



1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 11.06.2018 hat die Gemeinde Perkam die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Straubinger Straße“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Perkam beabsichtigt die Änderung der Festsetzungen zu den zulässigen Aufschüttungen, Einfriedungen, den zulässigen Dachformen sowie zur Abstandsflächenregelung bei Grenzgaragen.

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes „Straubinger Straße“ wurde die Höhenlage Erschließungsstraße zur Sicherstellung einer Schmutzwasserentsorgung im Freispiegelgefälle gegenüber dem bestehenden Gelände angehoben. Dadurch ergeben sich innerhalb der Parzellen Höhendifferenzen von Erschließungsstraße zum Urgelände von bis zu ca. 1,30 m. Durch die Änderung der Erschließung ergibt sich in der Folge die Notwendigkeit, die Festsetzungen zu den zulässigen Geländeauffüllungen an die örtliche Situation anzupassen.

Aufgrund der geänderten topografischen Höhenlage der Erschließungsstraße würde die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der BayBO bei Grenzgaragen dazu führen, dass diese tiefer als die angrenzende Straße errichtet werden müssen, um eine Wandhöhe von 3 m bezogen auf das Urgelände einhalten zu können. Um dies zu vermeiden und den Bauherrn nicht in ein Abweichungsverfahren zu zwingen, wird der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden auf die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garagenzufahrt festgesetzt.

Die bislang gartenseitig, zu den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft zulässigen Auffüllungen bis maximal 50 cm würden zu ca. 80 cm tiefer liegenden Grundstücksniveaus gegenüber der Erschließungsstraßen führen. Da dies die städtebauliche Qualität und die Nutzbarkeit der Grundstücke beeinträchtigt, werden Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 1,30 m und maximal bis zu 30 cm über der Höhe der Er-

schließungsstraßen zugelassen. Um die nachbarlichen Interessen zu wahren, müssen Auffüllungen zur freien Landschaft hin (Landwirtschaftliche Flächen, Ausgleichsfläche, Spielplatz) auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Höhenunterschiede sind an den Parzellengrenzen als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen.

Ausgenommen davon bleiben die gartenseitigen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken. Da beispielsweise bei Grenzgaragenzufahrten ein seitliches Abböschchen bei fehlender nachbarlicher Einigung zur Niveauangleichung nicht möglich wäre, wird eine Regelung zur Zulässigkeit von Stützmauern bis zu einer Höhe 1,40 m getroffen. Damit kann sichergestellt werden, dass die zulässigen Geländeauffüllungen bis zur Grenze durchgeführt werden können und das Grundstück bestmöglich nutzbar ist. Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe der Stützmauer wird das Urgelände festgesetzt. Einfriedungen entlang der gartenseitigen Grenzen zu den Nachbargrundstücken werden als nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen und Maschendrahtzäune zugelassen. Dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung (Stützmauer und Zaun) 2,0 m bezogen auf das Urgelände nicht überschreiten.

Für die straßenseitigen Einfriedungen wird der Bezugspunkt für die zulässige Höhe von 1,20 m mit der Straßenoberkante definiert, für Einfriedungen zur freien Landschaft der Bezugspunkt mit dem Urgelände.

Zur Begrenzung der Länge von Grenzgaragen wird diese mit einer maximalen Länge von 9,0 m festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass überlange Garagenzufahrten errichtet werden können, die aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht sind.

Bei den zulässigen Dachformen sollen ergänzend zu den bislang festgesetzten Dachformen Zeldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zugelassen werden.

2. PLANÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 2

Die durch das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Straubinger Straße“ vorgenommenen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben. Die an den planlichen Festsetzungen und Darstellungen der Plankarte sowie den textlichen Festsetzungen erfolgten Änderungen sind im beigefügten Lageplan Bebauungsplan WA „Straubinger Straße“ Deckblatt Nr. 2 im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Straubinger Straße“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 23.11.2015 sowie Festsetzungen und Inhalte des Deckblattes Nr. 1 in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 06.02.2017.

Änderungen durch Deckblatt Nr. 2:

II. Textliche Festsetzungen

2.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der Bay-BO der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Punkt 2.4 festgesetzt.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 35 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 15° - 30° Dachneigung, **Zeltdach (ZD) mit 15°-30° Dachneigung** oder Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 10° - 25° Dachneigung.

2.4 Garagen und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen. **Die Gesamtlänge der Garagenzufahrt darf 9,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenzugewandten Garagenwand nicht überschreiten.** Kellergaragen sind unzulässig.

2.6 Einfriedungen / Stützmauern

2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen:

Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, **bezogen auf die Straßenoberkante.**

Zur freien Landschaft:

Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m, **bezogen auf das Urgelände.** Hecken aus Laubgehölzen.

Gartenseitig zu Nachbargrundstücken:

Stützmauern (Stützmauern sind Teil der Einfriedung) bis maximal 1,40 m, bezogen auf das Urgelände. Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune. Die Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.

2.6.2 Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich mit Punktfundamenten zugelassen, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.

Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Streifenfundamente zulässig, sofern sie das Straßenniveau bzw. Seitenstreifenniveau um nicht mehr als 10 cm überschreiten.

4. Geländemodellierungen

4.1 Auffüllungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,30 m über dem Urgelände und bis maximal 30 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig. Auffüllungen zur

freien Landschaft müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Höhenunterschiede sind an den Parzellengrenzen als Böschung mit einer Neigung von mindestens von 1 : 2,5 (Höhe : Breite) auszuführen.

Abgrabungen:

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.